

Prezentul contract de inchiriere ("Contractul") a fost incheiat de catre si intre:

- 1. CÎRJALI ȘERIF, cetatean roman, domiciliat in [redacted] str. [redacted] Jud. Constanta identificat cu CI, seria [redacted] eliberata de SPCLEP Cernavoda, CNP [redacted]
- 2. MAURER NICHEAR, cetatean german, domiciliat in. [redacted] Germania."
- 3. MAURER DIETER, cetatean german, domiciliat in [redacted] Germania, reprezentanti prin mandatar CÎRJALI ȘERIF conform Procura 2343/2016 emisa la data de 12.09.2016, in calitate de Proprietari
- 4. SUPER PANISTAR SRL, societate in reorganizare in judicial reorganisation, en redressement. cu sediul in Cernavoda, str. Ing. Anghel Saligny, nr. 32A, Jud. Constanta, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J13/949/1992, CUI - 1'876980, cont bancar R072CECECT040IRON0564849 deschis la CEC BANK CERNAVODA, reprezentata legal prin administrator special CIRJALI RUUSEN sub supravegherea administratorului judiciar PRIMAVERA CONSULTING TEAM SPRL - prin asociat coordonator Lidia Craioveanu denumita in continuare "Locatorul",

si

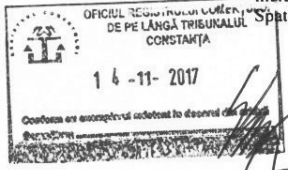
ONE STOP GSM S.R.L, societate comerciala de nationalitate romana. cu sediul in Cernavoda jud. Constanta, str. DACIA, Nr 22, inregistrata la registrul Comertului cu nr. J13/1685/2009, cod unic de inregistrare 25797175, cont bancar R031BTRLRONCRT0280151201, deschis la Banca Transilvania Cernavoda, reprezentata legal de administrator ROTARU IONELA ALINA, denumita in continuare „Locatarul”.

Locatorul. Locatarul si Proprietarul sunt denumiti in continuare in mod colectiv. Partile" si in mod individual "Partea".

INTRUCAT:

(1) Proprietarul detine dreptul de proprietate asupra imobilului situat in Localitatea Cernavoda, str. Inginer Anghel Saligny nr. 32 A, compus din:

- (A) Teren identificat cu numar cadastral 100272, in suprafata de 342 mp (din acte) si 341 mp din masuratori, inscris in Cartea Funciara nr. 100272 Cernavoda (provenita din conversia de pe hartie a Cartii Funciare nr. 1125);
- (B) Constructie identificata cu numar cadastral 100272-C1 compus din spatiu comercial reprezentand 4 holuri, bucatarie, 2 magazii, 3 wc-uri si 3 sali de mese, inscrisa in Cartea Funciara nr. 100272 Cernavoda;
- (C) Teren identificat cu numar cadastral 101785 in suprafata de 176 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 101785 Cernavoda;
- (D) Constructie in suprafata construita la sol de 138 mp și suprafata utila de 113,04 mp mp – „club” - neintabulata in Cartea Funciara dar evidentiata ca imobilizare corporala in contabilitatea Locatarului sub nr. 1;
- (E) Constructie efectuata in baza autorizatiei de construire nr. 27 din 30.04.2015, fara proces verbal de receptie, reprezentand „terasa”
- (F) Terenurile si Constructiile identificate la punctele A - E, impreuna cu toate accesoriile acestora, inclusiv cai de acces, parti comune, instalatii si echipamente, vor fi denumite in continuare "Spatiul"



Ing. Anghel Saligny

Maier

Șerif *Șerif* *Șerif* *Șerif*

(G) Spatiul este deservit de toate utilitatile necesare bunei functionari (energie electrica, apa, canalizare etc.);

(2) Proprietarul a transmis dreptul de folosinta asupra Spatiului prin Contractele de Comodat nr. 1 și nr. 2 din data de 15.09.2016;

Prin urmare, in temeiul prevederilor art. 1.777 *et. seq.* Cod Civil, Locatorul/Proprietarul se obliga sa inchirieze si sa asigure folosinta Locatarului asupra Spatiului iar Locatarul sa primerasca in chirie si sa utilizeze, in termenii si conditiile de mai jos, intelegand ca inchirierea se realizeaza de catre Locatar cu acceptul Proprietarilor:

Folosinta linistita si utila asupra Spatiilor

Locatorul/Proprietarul va asigura, pe intreaga Durata, folosinta linistita si utila a Locatarului (de care vor putea beneficia si angajatii, agentii si clientii acestuia in conditiile acestui Contract conform raporturile pe care de realizeaza cu Locatarul) asupra Spatiului.

Art 1. Durata. Denuntarea unilaterala. Drepturile de preferinta si preemtiune

1.1. Durata

1.1.1. Prin prezentul Contract, Locatorul inchiriaza Locatarului Spatiul pentru o durata de 10 de ani de la data semnarii prezentului Contract ("Durata").

1.1.2. Dupa incheierea planului de reorganizare si iesirea societatii din insolventa, precum si in situatia in care Locatarului ii va fi incetata exista (radiere) sau la incetarea contractului de comodat, **drepturile si obligatiile decurgand din Contract vor fi preluate de Proprietar**, locatiunea astfel incheiata fiindu-i opozabila. In aceasta situatie, se va incheia un act aditional la prezentul contract, cu modificarea articolelor privitoare la modalitatea de plata si noile conturi in care se vor vira banii, fara a afecta celelalte clauze ale prezentului contract.

1.2 Denuntare unilaterala

1.2.1 Locatarul are dreptul sa denunte unilateral prezentul Contract, fara cauza si fara a avea obligatia de a plati penalitati, despagubiri sau daune-interese Locatarului/Proprietarului, oricand, incepand cu expirarea primilor doi ani calculat de la data semnarii Contractului.

1.2.2 In cazul in care Locatarul decide sa isi exercite dreptul de denuntare prevazut in art. 1.2.1 de mai sus, decizia de denuntare unilaterala va fi notificata Locatarului/Proprietarului de catre Locatar cu eel putin 6 luni inainte.

1.3 Reinnoirea Duratei. Tacita relocatiune

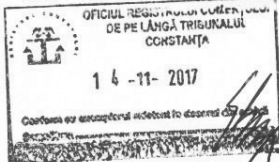
1.3.1 Daca, dupa implinirea termenului, locatarul continua sa detina bunul si sa isi indeplineasca obligatiile, nu se considera incheiata o noua locatiune, in conditiile celei vechi, inclusiv in privinta garantiilor, decat daca partile incheie un act aditional sau un nou contract de inchiriere.

1.3.2 Tacita relocatiune prevazuta de dispozitiile art. 1.810 Cod Civil nu va opera.

1.3.3. Daca la expirarea Duratei Locatorul/Proprietarul intentioneaza sa inchirieze spatiul in continuare sau sa vanda, Locatarul va avea prima optiune la negociere.

1.4 Predarea Spatiilor

1.4.1 Procesul- Verbal de Predare - Primire



Pagină 3 din 16

Cyrali

Huter

Zulf Zulf Zulf

Locatorul/Proprietarul va preda Locatarului Spatiul la Data Semnarii, respectiv la data de 01.10.2016 (denumita in cele ce urmeaza "Data Predarii"), pe baza unui proces-verbal de predare - primire semnat de Parti.

1.4.2 Amenajari si/sau echipamente

Locatorul/Proprietarul se obliga ca, la Data Predarii, Spatiul sa fie liber si deservit de amenajarile si/sau echipamentele astfel cum acestea vor fi solicitate de Locatar dintre cele existente in Spatiu la data semnarii.

1.5 Lucrarile de amenajare ale Locatarului

Dupa preluarea Spatiului, Locatarul va avea dreptul de a realiza lucrari de amenajare a Spatiului fara a schimba destinatia acestuia, cu acordul prealabil al Proprietarilor, pe baza proiectului tehnic si a documentatiei aferente, acord care nu va fi retinut in mod nejustificat.

1.6 Autorizatii. Exploatarea Spatiului

1.6.1 Autorizatii in sarcina Locatarului

In masura in care este necesar in conformitate cu legislatia in vigoare, Locatarul va obtine, pe cheltuiala sa, dar pe numele si cu acordul Proprietarilor urmatoarele autorizatii:

- a) autorizatia de construire necesara pentru realizarea lucrarilor de amenajare a Spatiului;
- b) autorizatiile pentru modificarea fatadei Cladirii si pentru instalarea siglei sale pe fatada Cladirii;

1.6.1.1 In cazul in care autorizatiile prevazute in prezentul articol 1.7.1 nu sunt obtinute de catre Locatar din cauze neimputabile Locatarului (inclusiv pentru motive legate de titlul de proprietate asupra Spatiilor), Locatarul va avea dreptul de a rezilia Contractul, prin transmiterea unei notificari Locatarului, fara punere in intarziere, aceasta rezultand din simpla neobtinere a autorizatiilor, fara alte formalitati, Contractul fiind considerat reziliat de plin drept, fara interventia instantei, de la data comunicarii notificarii de reziliere.

1.6.2 Locatarul, pe cheltuiala sa, va efectua formalitatile de inregistrare la Registrul Comertului competent a punctului de lucru si va obtine autorizatiile de functionare necesare pentru Spatiu. In situatia in care din orice cauza Locatarul nu isi va putea inregistra punctul de lucru Contractul va inceta de drept fara punere in intarziere si fara interventia instantei, dar cu notificarea Proprietarului.

1.6.3 Obligatiile Locatarului/Proprietarului cu privire la autorizatii

Locatarul va coopera cu Locatarul si il va asista pe acesta din urma in vederea obtinerii de catre Locatar a tuturor autorizatiilor mentionate la art. 1.7.1 de mai sus. In acest sens, Locatarul/Proprietarul se angajeaza sa puna la dispozitia Locatarului toate documentatiile care se vor dovedi necesare si care sunt in posesia sa si sa depuna orice cereri in vederea obtinerii documentelor necesare.

1.6.4 In scopul realizarii formalitatilor prevazute la art. 1.7.1 si in masura in care, in scopul obtinerii autorizatiilor vor fi necesare si alte documente, documente care se afla sau ar trebui sa se afle in posesia Locatarului/Proprietarului, conform legii sau deciziilor autoritatilor competente, acesta va obtine documentele care nu se afla in posesia sa si le va pune la dispozitia Locatarului.

1.6.5 Locatarul/Proprietarul declara si garanteaza ca, pana la data depunerii documentatiei pentru inregistrarea



Pagina 4 din 16



Handwritten signature.

Handwritten signature.

Three handwritten signatures.

17

punctului de lucru de catre Locatar, va radia eventualele sedii sociale sau secundare inregistrate la Registrul Comertului la adresa Spatiului, astfel incat Locatarul sa poata deschide un punct de lucru la adresa postala mentionata in Contract. Prin exceptie, Partile convin ca sediul social al societatii Serif Burcu aflat in Spatiul de 10,80 mp (Magazie) va fi mentinut, urmand ca Proprietarii sa depuna toate diligentele in vederea radierii acestuia in termen de 6 luni de la semnarea contractului.

1.7 Chiria

1.7.1 Ca echivalent al tuturor drepturilor conferite prin Contract, Locatarul va plati Locatarului o Chirie Fixa pe toata perioada derularii contractului. Partile declara ca pretul stabilit prin Contract este sincer si serios, a fost determinat in urma negocierilor dintre Parti si drept urmare a analizarii preturilor aplicabile pe piata libera pentru tranzactii similare. In particular, Partile declara ca pretul nu este fictiv sau derizoriu si a fost stabilit cu intentia de a fi achitat.

1.7.2 Nicio suma, in afara Chiriei, nu va putea sa fie pretinsa de catre Locator/Proprietar pentru folosinta Spatiului, pentru orice alt drept de acces sau de folosinta acordat Locatarului prin Contract sau a oricaror altor parti si spatii comune ale Spatiului etc., pe intreaga Durata.

1.7.3 Locatarul va plati Locatarului o chirie fixa in cuantum de 3000 euro pe luna. Chiria Fixa include si dreptul de folosinta asupra locurilor de parcare, cailor de acces si spatiilor comune.

1.8 Plata Chiriei

1.8.1 Chiria Fixa va fi platita lunar, in avans, pana la data de 15 ale fiecărei luni pentru luna urmatoare ("Data Platii") (de exemplu, la data de 15 septembrie se va plati chiria pentru luna octombrie) incepand cu Data Predarii, care va constitui si „Data Initiala” pentru plata Chiriei. In cazul in care Data Initiala nu va coincide cu data de incepere a unei luni calendaristice. Locatarul va factura in mod proportional Chiria pentru perioada de la Data Initiala si pana la expirarea lunii calendaristice in curs, dupa care va continua emiterea facturilor pentru luni calendaristice intregi (de la data de 1 ale lunii pana la ultima zi a lunii respective).

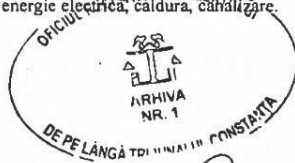
1.8.2 Plata Chiriei se va face pe baza facturii fiscale aferente emise de catre Locator in acest scop si transmise Locatarului cu cel putin 10 (zece) zile inainte de Data Platii, la adresa notificata de catre Locatar conform Contract. In cazul in care Locatarul nu primeste factura cu cel putin 10 (zece) zile inainte de Data Platii, acesta va efectua plata conform facturii anterioare, urmand ca eventualele diferente de curs sa fie regularizate in factura imediat urmatoare. In cazul in care data pentru plata Chiriei cade in intr-o zi nelucratoare, partile agreeaza ca plata Chiriei sa fie efectuata in ziua lucratoare imediat urmatoare.

1.8.3 Chiria Fixa va fi platita in RON, in contul RO72CECECT0401RON0564849 deschis la CEC BANK CERNAVODA, cuantumul acesteia fiind calculat pe baza cursului de schimb RON/EURO comunicat de Banca Nationala a Romaniei si valabil la data emiterii facturii de catre Locator sau in orice alt cont indicat de Locator/Proprietar dupa achitarea creditului catre CEC Bank.

1.8.4 Platile realizate in baza Contractului vor fi considerate efectuate la data creditarii contului Locatarului

1.8.5 Cheltuieli de exploatare

1.8.5.1 Chiria nu include sumele aferente consumului de utilitati in Spatiu (denumite in continuare, in mod colectiv, "Cheltuieli de Exploatare"), care vor fi in sarcina Locatarului, pe baza contorizarii individuale a Spatiului, incepand cu Data Predarii. In scopul prezentului articol, utilitatile includ: apa rece, apa calda, energie electrica, caldura, caldura, caldura.



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

1.8.5.2 In cazul in care este tehnic posibil, Locatarul va efectua demersurile necesare in vederea incheierii in nume propriu a contractelor pentru furnizarea utilitatilor aferente Spatiului, in eel mai scurt timp, iar Locatorul/Proprietarul il va asista in acest sens, prin punerea la dispozitie a acordurilor si documentelor necesare. Costurile aferente procedurilor de incheiere a contractelor de utilitati pe numele Locatarului vor fi suportate de catre acesta.

1.8.5.3 Pana la data incheierii contractelor pentru utilitati pe numele Locatarului sau in cazul in care Locatarul nu va putea incheia contractele pentru utilitati pe numele sau, acesta va plati costul utilitatilor utilizate in cadrul Spatiului, in functie de consumul utilitatilor inregistrat de catre contoare separate, pe baza facturilor relevante emise de catre Locatori/Proprietar lunar (sau pe o alta perioada, in situatia in care natura utilitatilor respective reclama aceasta perioada de facturare), fara adaosuri si in baza facturilor emise de catre furnizorii de utilitati. Partile vor citi impreuna indexurile aferente consumurilor inregistrate sau facturate de furnizori si, acolo unde se decide astfel, vor contesta sumele considerate ca fiind facturate fara justificare. Locatorul/ Proprietarul se angajeaza sa nu realizeze profit din facturarea utilitatilor conform prezentului articol, nici in mod direct nici indirect sau prin intermediul unei alte societati si nici sa cedeze facturarea acestora catre o alta societate.

1.8.5.4 Facturile de utilitati vor fi achitate de catre Locatar in termen de maximum 5 (cinci) zile lucratoare de la data primirii facturii(lor) fiscale emise de Locator/Proprietar, in contul indicat pe factura sau, in lipsa acestuia, in contul precizat in Contract. In cazul in care data pentru plata facturii de utilitati emise de Locator cade in ultima zi lucratoare a lunii, respectiv in prima zi lucratoare a lunii, partile agreeaza ca plata acestei facturi sa fie efectuata in cea de-a doua zi lucratoare a lunii.

1.8.5.5 In cazul in care utilitatile sunt intrerupte ca urmare a neplatii de catre Locator/Proprietar a facturilor si/sau in cazul incalcarii oricarei alte obligatii, Locatoru/Proprietarul este considerat de drept in intarziere. la data intervenirii respectivei situatii, iar Locatarul are dreptul (dar nu obligatia) de a rezilia unilateral Contractul printr-o notificare adresata Locatorului/Proprietarului, fara interventia vreunei instante de judecata (ipso jure) si fara nicio alta Formalitate daca din cauza intreruperii Locatarul nu isi poate desfasura activitatea in conditii normale, Contractul fiind considerat reziliat in momentul in care Locatarul primeste respectiva declaratie de reziliere. In cazul in care Locatarul nu uziteaza de dreptul de a rezilia contractul, pentru cheltuielile efectuate in vederea impiedicarii intreruperii furnizarii de utilitati sau efectuate pentru reluarea furnizarii acestor utilitati, dupa caz, are dreptul la compensarea cheltuielilor efectuate din chiria restanta sau care va fi datorata.

1.8.5.6 Partile agreeaza ca toate taxele (taxe, impozite,etc) aferente dreptului de proprietate asupra Spatiului vor fi suportate in mod exclusiv de catre Locator/Proprietar. Cheltuielile aferente utilitatilor, astfel cum sunt mentionate, mai sus reprezinta singurele sume, in afara Chiriei, achitate de catre Locatar in legatura cu utilizarea Spatiului in temeiul Contractului.

Art. 2. Lucrari de reparatii

2.1 *Lucrarile de reparatii in sarcina Locatarului/Proprietarului*

2.1.1 Locatarul/Proprietarul isi asuma obligatia de a mentine, pe costul propriu, bunul care face obiectul Contractului in stare corespunzatoare de folosinta, conform destinatiei pentru care acesta a fost inchiriat, pe intreaga Durata a Contractului, in conditiile legislatiei in vigoare.

2.1.2 Locatarul/Proprietarul se angajeaza sa execute, pe propria cheltuiala, toate lucrarile de reparatii necesare pentru a asigura Locatarului folosinta linistita si utila asupra Spatiilor, cu conditia ca reparatiile sa nu fie necesare datorita utilizarii necorespunzatoare a spatiilor/instalatiilor. Locatarul/Proprietarul are obligatia de a executa toate reparatiile



Lucrari *Alte* *Lucrari* *Ch*

care ii revin in calitatea sa de Locator/Proprietar, in conformitate cu legislatia romana. Partile vor stabili de comun acord necesitatea, intinderea, termenul si graficul de executare a lucrarilor de reparatii, astfel incat activitatea desfasurata de Locatar sa fie cat mai putin afectata. In cazul in care Partile nu agreeaza asupra necesitatii, intinderii sau termenului de executare, Locatarul le va putea efectua pe cheltuiala proprie, in conditii de piata, fara a afecta structura Spatiului urmand ca suma finala de plata sa fie determinata de catre instanta competenta.
In aceleasi conditii vor fi remediate si viciile ascunse ale Spatiului care impiedica sau micsoareaza folosinta Spatiului.

2.1.3 In cazul unor reparatii urgente care sunt in sarcina Locatarului/Proprietarului conform legii, Locatarul va informa prin orice mijloc Locatarul/Proprietarul despre necesitatea acestora. Daca Locatarul/ Proprietarul nu raspunde solicitarii Locatarului sau nu ia nicio masura de incepere a lucrarilor pentru respective le reparatii urgente, in termen de 24 de ore (sau intr-un termen mai scurt, in cazul reparatiilor urgente) de la informarea scrisa transmisa de catre Locatar, precum si in cazul in care Locatarul/Proprietarul nu executa alte lucrari de reparatii care sunt in sarcina sa in termenul indicat in articolul precedent, Locatarul va avea dreptul sa execute respectivele lucrari in conditiile art. 2.1.2.

2.1.4 In situatia in care legislatia va impune efectuarea oricaror lucrari de reparatii si/sau de modificare a Spatiului, Locatarul isi asuma obligatia luarii masurilor de conformare, potrivit cerintelor legale.

2.2 *Lucrarile de reparatie in sarcina Locatarului*

2.2.1 Locatarul va efectua, pe cheltuiala proprie, toate lucrarile de intretinere si de reparatii ale Spatiului care rezulta din folosinta obisnuita a acestuia (reparatiile locative), conform prevederilor legale.

2.3 *Lucrarile de amenajare ale Locatarului*

2.3.1 Locatarul va putea sa realizeze, pe cheltuiala sa, oricand in timpul Duratei, orice lucrare de amenajare, compartimentare, modificare, demolare, construire cu privire la Spatiu, **numai cu acordul prealabil** al Locatarului/Proprietarului, care nu poate fi retinut in mod nejustificat.

2.3.2 Cu acordul Proprietarului, Locatarul va avea dreptul de a modifica fatada Cladirii/Spatiului si dreptul de a instala emblema sa pe aceasta si/sau alte elemente de identificare sau publicitate in orice spatii acesta va considera necesar. Locatarul va obtine orice autorizatii si va plati orice taxe pentru realizarea acestor lucrari si pentru publicitate.

2.3.3 Pentru claritate, lucrarile mentionate mai sus, precum si orice alte lucrari de amenajare si de instalare a echipamentelor si instalatiilor necesare in vederea desfasurarii activitatii Locatarului in Spatii vor fi efectuate pe cheltuiala Locatarului.

2.3.4 Locatarul/Proprietarul garanteaza ca Spatiile beneficiaza de retea electrica de 220V si de 320V.

2.3.5 Locatarul/Proprietarul va coopera cu Locatarul in vederea realizarii de catre Locatar a lucrarilor prevazute mai sus, prin punerea la dispozitia Locatarului a acordurilor sau formularea cererilor care se vor dovedi necesare in vederea autorizarii si realizarii acestor lucrari.

2.3.6 Locatarul se obliga ca cel mai tarziu la expirarea Duratei sau de la data incetarii Contractului in orice mod, sa predea Spatiile in starea in care acestea se regasesc la data expirarii sau incetarii Contractului, considerandu-se uzura normala si exceptandu-se ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii. Locatarul va avea dreptul de a ridica



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



din Spatii toate echipamentele sale, mobilierul si marfurile aduse de acesta in Spatiu si orice alte bunuri care au fost aduse de Locatar si pot fi ridicate de acesta fara deteriorarea Spatiului.

2.3.7 Locatorul/Proprietarul declara si este de acord, in mod irevocabil, prin semnarea Contractului cu instalarea de catre Locatar a unei/unor antene de telecomunicatii in orice loc in Spatiu si/sau in/pe Cladire/Teren, conform necesarului tehnic al acestuia din urma. Locatarul isi asuma obligatia intretinerii acestei (or) antene, pe costul propriu, si de a obtine orice permise, autorizatii, licente necesare operarii acesteia. La data incetarii, in orice mod, a Contractului Locatarul va fi indreptatit sa ridice respectiva(ele) antena(e), aceasta/acestea ramanand in proprietatea Locatarului pe intreaga Durata a Contractului.

2.4 Asigurari

2.4.1 Asigurari in sarcina Locatarului/Proprietarului

Locatarul/Proprietarul va incheia si va mentine in vigoare, pe costul propriu, pe intreaga Durata, urmatoarele polite de asigurare:

- o polita de asigurare "all risks" pentru daunele cauzate Cladirii si Spatiului care sa acopere intreaga valoare a Cladirii si a Spatiilor, impotriva urmatoarelor riscuri (cu titlu de exemplu): incendii, cutremure, explozii, trasnet, coliziune cu avioane, fum, coliziune cu un vehicul terestru, furtuna, zapada, grindina, uragane, cicloane, daune cauzate de ape sau inundatii, daune la instalatiile electrice, vandalism si sabotaj etc.
- Locatarul/Proprietarul va furniza Locatarului dovada incheierii (copia completa a politei) si a achitarii primei lor aferente politelor mentionate mai sus cel mai tarziu la Data Predarii si ulterior pe intreaga Durata, in termen de cel mult 5 (cinci) zile lucratoare de la data solicitarii Locatarului adresata in acest sens;

2.4.2 Asigurari in sarcina Locatarului

Locatarul va incheia si va mentine in vigoare, pe costul propriu, pe intreaga Durata, urmatoarele polite de asigurare:

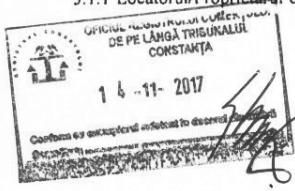
- o polita de asigurare "all risks" care sa acopere intreaga valoare a (i) investitiilor realizate in Spatiu; si (ii) a bunurilor proprii aduse in Spatiu, impotriva urmatoarelor riscuri (cu titlu de exemplu): incendii, cutremure, explozii, trasnet, coliziune cu avioane, fum, coliziune cu un vehicul terestru, furtuna, zapada, grindina, uragane, cicloane, daune cauzate de ape sau inundatii, daune la instalatiile electrice, vandalism si sabotaj etc.
- o polita de asigurare de raspundere civila fata de terti care sa acopere prejudiciile cauzate prin activitatea derulata in spatiu catre clienti, personal, etc.
- Locatarul va furniza Locatarului/Proprietarului dovada incheierii (copia completa a politei) si a achitarii primelor aferente politelor mentionate mai sus cel mai tarziu la Data Predarii si ulterior pe intreaga Durata, in termen de cel mult 5 (cinci) zile lucratoare de la data solicitarii Locatarului/Proprietarului adresata in acest sens;

Art. 3 Declaratii si garantii ale Partilor. Obligatii

3.1. Declaratiile, garantiile si obligatiile Locatarului/Proprietarului

Locatarul/Proprietarul declara si garanteaza, pe intreaga Durata, conform principiului acoperirii integrale a prejudiciului suferit, dupa cum urmeaza:

3.1.1 Locatarul/Proprietarul declara si garanteaza ca are deplina capacitate si autoritate pentru a incheia Contractul,



Angela

Florent

Suf Suf Suf Suf

ca au fost obtinute toate aprobarile corporative sau de alta natura necesare in acest scop, iar reprezentantul sau care semneaza prezentul Contract dispune de toate imputemicirile necesare pentru a incheia in mod valabil Contractul in numele si pe seama Locatarului/Proprietarului, In particular, Locatarul/Proprietarul declara si garanteaza ca nu este afectat de vreo incapacitate de a contracta sau de vreo alta imprejurare, oricare ar fi natura acesteia, care s-ar opune incheierii prezentului, cu exceptia clauzelor contractului de creditare si ipoteca cu CEC BANK de care locatarul a avut cunostinta la data semnarii prezentului contract.

3.1.2 Locatarul/Proprietarul declara si garanteaza ca bunul care face obiectul Contractului nu a pierit in mod total sau partial prin niciun fel de mijloace, iar Locatarului nu i-a fost adusa la cunostinta, in vreun mod, pierirea totala sau partiala a acestuia.

3.1.3 Locatarul/Proprietarul il garanteaza si il va despagubi pe Locatar in conditiile legii impotriva oricaror tulburari de fapt pana la data preluarii spatiului de catre Locatar

3.1.4 In cazul oricarei tulburari de drept care va avea ca efect imposibilitatea totala sau partiala pentru Locatar de a-si exercita activitatea comerciala in cadrul Spatiilor, oricand pe parcursul Duratei, Locatarul/Proprietarul este considerat in intarziere, la data notificarii din partea Locatarului, iar Locatarul are dreptul (dar nu obligatia) de a rezilia unilateral Contractul, fara indeplinirea vreunei formalitati sau interventia instantei de judecata daca aceasta situatie nu este remediata intr-un termen rezonabil.

3.1.5 Locatarul declara si garanteaza ca detine folosinta Spatiului in temeiul Contractului de Comodat incheiat cu Proprietarul si ca a obtinut acest drept de a inchiria in mod legal si cu respectarea prevederilor legislatiei romanesti aplicabile.

3.1.6 Locatarul/Proprietarul declara si garanteaza ca nu are cunostinta de existenta vreunei cauze de evictiune in privinta obiectului Contractului. In cazul in care Contractul va inceta ca urmare a existentei vreunei cauze de evictiune, contractul va fi considerat reziliat de drept.

3.1.7 Locatarul/Proprietarul declara si garanteaza ca Spatiul/Cladirea este conectat la retelele edilitare de energie electrica, retea de colectare a ape lor pluviale, a apelor menajere, canalizare fiind apt in vederea desfasurarii unei activitati comerciale de tip restaurant, inclusiv activitati administrative si de logistica aferente acestora (incarcare, descarcare, depozitare si manipulare marfa), cu posibilitatea deschiderii catre public a unei activitati comerciale 24 de ore din 24.

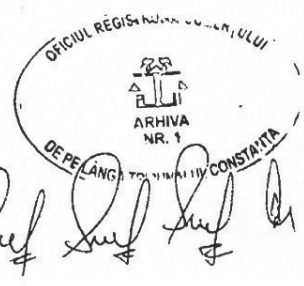
3.1.8 Locatarul/ Proprietarul declara si garanteaza ca Spatiile vor fi, pe toata Durata, libere de orice sarcini, drepturi reale, drepturi de preemtiune, servituti sau orice drepturi de trecere, cu exceptia celor constituite in favoarea CEC BANK SA, si care nu vor putea afecta sau restrange, in nici un fel, drepturile Locatarului decurgand din Contract. Locatarul/ Proprietarul declara si garanteaza ca Spatiile nu sunt utilizate sau ocupate in orice mod de o terta parte, cu exceptia suprafetei de 10,80 mp. Care va fi eliberata in conditiile art. 1.6.5.

3.1.9 Locatarul/Proprietarul declara si garanteaza ca titlul sau de proprietate nu este afectat de o optiune de rascumparare.

3.1.10 Locatarul/Proprietarul declara si garanteaza ca, la data Contractului, Cladirea si/sau Spatiile si/sau Terenul pe care acestea sunt situate nu fac obiectul niciunei cereri de restituire sau actiuni in revendicare, indiferent de temeiul juridic si al niciunui litigiu sau proceduri de orice alta natura.



Handwritten signatures and initials, including 'Luzac' and 'Haity'.



3.1.11 Locatorul/Proprietarul declara și garantează ca, pe întreaga Durată a Inchirierii, va asigura folosința liniștită și utilă a Spațiilor (inclusiv pe întreaga durată a lucrărilor de amenajare), pentru utilizarea corespunzătoare a Spațiilor de către Locatar.

3.1.12 În caz de imposibilitate totală sau parțială pentru Locatar de a-și exercita activitatea comercială în cadrul Spațiilor, oricând pe Durată, inclusiv, însă fără a se limita la, următoarele cazuri:

- imposibilitate de a reinnoi, de a prelungi și/sau de a obține autorizațiile necesare în vederea funcționării Spațiilor;
- autoritățile competente decid schimbarea regimului urbanistic al zonei;
- autoritățile din domeniul concurenței dispun încetarea activității Locatarului în Spații, dacă aceasta imposibilitate nu se datorează vinovăției Locatarului, Locatarul are dreptul (dar nu obligația) de a înceta unilateral Contractul, printr-o notificare adresată Locatarului/Proprietarului, în termen de 10 zile de la data la care a luat la cunoștință de cauza survenită, fără intervenția vreunei instanțe de judecată (*ipso jure*) și fără nicio altă formalitate, Contractul încetând în momentul în care Locatarul/Proprietarul primește respectiva notificare de încetare.

În cazul în care imposibilitatea este temporară, cu acordul Proprietarului, se poate conveni și o reducere proporțională a chiriei, dacă Locatarul alege să nu rezilieze contractul.

Printr-o imposibilitate parțială se are în vedere imposibilitatea utilizării unei porțiuni care depășește 20% din suprafața bunului sau orice altă suprafață, chiar și inferioară respectivului procent, care însă pune Locatarul în imposibilitatea de a își desfășura activitatea pentru scopul pentru care aceasta fost închiriată și/sau acel caz care afectează suprafața de vânzare a Spațiului Clădirii și/sau se întinde pe o perioadă mai mare de 10 (zece) zile calendaristice și/sau are consecințe semnificative asupra activității comerciale în Spațiu/Clădire.

3.1.13 Fiecare Parte declară în mod expres ca:

(i) a citit și înțeles pe deplin conținutul și efectele tuturor clauzelor Contractului, inclusiv, dar fără a se limita la, cele care vizează elementele esențiale. În particular, fiecare Parte declară în mod irevocabil că a luat la cunoștință și înțelege pe deplin toate prevederile cuprinse în acest Contract care au fost negociate și agreeate de către Partea sa, prin semnarea acestuia, își exprimă în mod liber acordul de a contracta, cu intenția de a dobândi toate drepturile și obligațiile conform prevederilor acestuia, în integralitatea lor, astfel încât neînțelegerea ulterioară a oricărei prevederi nu va afecta în niciun fel desfășurarea relațiilor contractuale în baza Contractului;

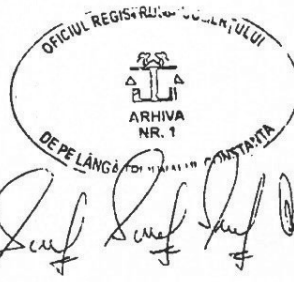
(ii) a fost asistat în negocieri de avocați/consilieri juridici care i-au explicat în mod corect și complet efectele contractuale și legale ale tuturor clauzelor acestui Contract, inclusiv, dar fără a se limita la, cele care vizează elementele esențiale;

(iii) nu se afla în eroare de fapt sau de drept cu privire la niciuna dintre clauzele Contractului;

(iv) fiecare dintre prestațiile la care s-au obligat contractual, incluzând, dar fără a se limita la, plata de daune și/sau penalități, reprezintă o contravaloare justă și echitabilă a contraprestației Partii în cauză sau, după caz, O despăgubire justă și echitabilă pentru prejudiciul cauzat prin neexecutare și niciuna dintre acestea nu este lezionară;



Pagină 10 din 16



(v) nu se afla in nicio situatie care ar putea fi invocata drept stare de necesitate.

3.1.14 Locatorul/Proprietarul va suporta in totalitate riscul pierii bunului, cu exceptia cazului in care pieirea bunului se datoreaza Locatarului.

3.1.15 Fiecare Parte declara si garanteaza prin incheierea Contractului ca nu are cunostinta, direct sau indirect, respectiv nu le-au fost prezentate niciun fel de documente sau informatii din care sa rezulte existenta vreunei cauze care poate atrage, in prezent sau in viitor, nulitatea sau anularea prezentului Contract, respectiv ineficacitatea acestuia, in tot sau in parte.

3.1.16 Partile agreeaza prin prezentul ca prevederile art. 1.790 Cod Civil, privind garantia contra viciilor, se aplica in mod corespunzator in privinta Contractului. Locatorul/Proprietarul se obliga ca, pe intreaga Durata, sa respecte dispozitiile legale in vigoare

3.2. Declaratiile, garantiile si obligatiile Locatarului

3.2.1. Locatarul declara ca are capacitate deplina pentru a incheia si executa Contractul, ca semnatarul Contractului, actionand in calitate de reprezentant al Locatarului, dispune de toate imputemicirile necesare in vederea semnarii Contractului si ca nu exista nicio imprejurare, oricare ar fi natura acesteia, care ar putea sa afecteze si care s-ar opune inchirierii Spatiilor.

3.2.2. Locatarul va plati la scadenta Chiria si celelalte sume datorate in temeiul Contractului.

3.2.3. Locatarul va respecta legile si regulamentele aplicabile activitatii sale si Contractului.

3.2.4. Locatarul se obliga sa foloseasca Spatiile conform scopului prevazut in Contract.

3.2.5. Locatarul declara ca va permite Locatorului/Proprietarului, sa intre in Spatii, in prezenta unui reprezentant al Locatarului, cu conditia transmiterii unei notificari scrise cu 24 (douazeci si patru) de ore in prealabil, in urmatoarele scopuri: (i) pentru a inspecta starea Spatiilor; (ii) pentru vizitarea Spatiilor de catre potentiali locatari (in cazul expirarii Contractului, pe perioada ultimelor douasprezece luni din Durata) sau potentiali cumparatori, in ambele cazuri in timpul programului de deschidere catre public al Restaurantului; (iii) pentru a repara, intretine, curata, inlocui, instala cele necesare in cadrul Spatiilor, pentru a asigura Locatarului folosinta linistita si utila, inclusiv cu privire la instalatiile care deservesc Spatiile, numai in afara programului Spatiului/Cladirii si conform celor convenite in prealabil cu Locatarul.

3.2.6. Locatarul se obliga ca, in termen de 4 saptamani de la expirarea Duratei sau de la data incetarii Contractului sa depuna documentele necesare in vederea radierii punctului de lucru declarat la adresa Spatiilor si sa inmaneze Locatorului/Proprietarului o declaratie in forma autentica prin care isi exprima acordul pentru radierea notarii contractului din cartea funciara relevanta.

3.2.7 Locatarul declara ca: (i) a inspectat Spatiul, pe care l-a gasit apt pentru derularea activitatii comerciale pe care o are in vedere; si (ii) nu a indentificat nici un impediment de fapt si de drept care l-ar putea impiedica sa obtina orice fel de autorizatii (de construire, functionare, etc.), intelegand sa inchirieze in aceste conditii si sa renunte la invocarea oricaror vicii aparente, repararea acestora fiind in sarcina sa prin realizarea amenajarilor necesare derularii activitatii.

Art. 4. Incetarea Contractului

4.1. Resilierea si incetarea de catre Locatar



Pagină 11 din 16



Handwritten signature at the bottom right of the page.

4.1.1. Locatarul va avea dreptul (dar nu obligatia) sa rezilieze unilateral Contractul, in conditiile art. 1.552 Cod Civil, fara interventia vreunei instante de judecata (ipso jure) si fara nicio alta formalitate, Locatorul/Proprietarul fiind considerat in intarziere de la data notificarii Locatarului, daca nu se considera de drept in intarziere conform prevederilor legale, iar Contractul se considera desfiintat de drept, in momentul in care Locatorul/Proprietarul primeste respectiva declaratie de reziliere: in cazul neindeplinirii de catre Locator/Proprietar a obligatiilor care ii revin dupa expirarea unui termen de 20 (douazeci) de zile lucratoare de la data primirii de catre Locator/Proprietar a unei notificari transmise de Locatar prin care acesta din urma solicita Locatorului/Proprietarului indeplinirea obligatiei respective, daca Locatorul/Proprietarul nu remedieaza incalcarea in termenul mentionat.

4.1.2. Fara a afecta dreptul sau de reziliere unilateral prevazut mai sus, Locatarul are dreptul, sa solicite daune interese la instanta competenta pentru orice prejudiciu cauzat de nerespectarea obligatiilor de catre Locator.

4.1.3. In cazul in care prezentul Contract este reziliat de catre Locatar, precum si in cazul in care rezilierea Contractului de catre Locatar este determinata de culpa Locatorului/Proprietarului, Locatorul/Proprietarul va achita Locatarului, daune-interese, reprezentand prejudiciul suferit ca urmare a incetarii Contractului de Inchiriere in cuantumul stabilit de instanta competenta.

4.2. Rezilierea si incetarea de catre Locator/Proprietar

4.2.1. In cazul incalcarii de catre Locatar a obligatiei de a plati Chiria, precum si a oricarei alte obligatii, inclusiv plata utilitatilor sau realizarea de modificari ale Spatiului fara acordul Proprietarului, in conformitate cu dispozitiile Contractului, dupa expirarea unei perioade de 30 (treizeci) zile de la data primirii de catre Locatar a notificarii transmise de Locator/Proprietar Locatarului prin care Locatorul/Proprietarul ii solicita remedierea incalcarii in cauza, daca Locatarul nu remedieaza incalcarea in termenul mentionat, Locatorul/Proprietarul va avea dreptul sa rezilieze unilateral Contractul, fara nici o alta formalitate si fara interventia instantei, prin intermediul unei notificari de reziliere transmisa Locatarului in conditiile art. 1552 Cod Civil.

4.3. Rezilierea in caz de Forta Majora sau Caz Fortuit

4.3.1. In cazul in care evenimentul de Forta Majora sau Caz Fortuit se intinde pe o perioada mai mare de 2 (doua) luni calculata de la data constatarii acesteia, oricare dintre Parti va avea dreptul (dar nu obligatia), in orice moment dupa trecerea celor 2 luni, sa rezilieze unilateral Contractul, in conditiile art. 1.552 Cod Civil, fara interventia vreunei instante de judecata (ipso jure) si fara nicio alta formalitate, cu exceptia unei notificari de reziliere, iar Contractul se considera desfiintat de drept, in momentul comunicarii respectivei declaratii de reziliere, fara impunerea de penalitati sau daune interese niciunei parti. Forta majora va fi constata prin certificat emis de autoritatea competenta.

4.4. Consecinte in cazul rezilierii/incetarii Contractului

4.4.1. Rezilierea, declararea rezilierii unilaterale a Contractului sau, in general, incetarea, in orice mod, a Contractului nu va afecta validitatea sau aplicabilitatea prevederilor prezentului care sunt destinate sa produca efecte chiar in caz de reziliere, incluzand dar fara a se limita la cele privind: (i) daune-interese, (ii) obligatia de restituire a tuturor bunurilor Locatarului care se gasesc in Spatii, (iii) confidentialitatea, (iv) obligatia de predare a Spatiilor de catre Locatar Locatorului/Proprietarului. Aceste prevederi vor continua sa fie aplicabile pana la data indeplinirii integrale de catre partea obligata a tuturor obligatiilor asumate si acesta nu va putea invoca inaplicabilitatea.

4.5. Prevederi generale in materia incetarii Contractului



Pagină 12 din 16



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

4.5.1. Contractul nu va înceta în cazul înstrăinării de către Locator/Proprietar a bunului care constituie obiectul prezentului.

4.5.2. Cu excepția cazurilor de încetare prevăzute în mod expres în Contract, Partile înțeleg și agreează ca, în situația în care oricare dintre acestea intenționează să înceteze Contractul din cauza neîndeplinirii de către cealaltă Parte a unor obligații pentru care sancțiunea rezilierii nu este prevăzută în mod expres prin Contract, Partea interesată va depune o solicitare în acest sens la instanța investită să soluționeze respectivul diferend (înțelegându-se că încetarea se va putea produce doar în cazul neîndeplinirii obligațiilor esențiale), iar aplicarea art. 1.552 Cod Civil va fi limitată la cazurile de încetare menționate în mod expres în prezentul.

4.5.3. În situația declarării nulității sau anulării Contractului, din orice motiv, Partile agreează prin prezentul, în mod irevocabil, ca cel obligat la restituire în condițiile art. 1.645 Cod Civil nu va fi obligat la plata niciunei indemnizații, în sensul respectivei prevederi, valoarea chiriei și altor sume achitate în temeiul Contractului fiind considerate de către Parti, în mod irevocabil, drept echivalentul complet al folosinței bunului, fără a determina obligația vreunei Parti de plată a oricărui sume sau penalități de orice natură.

Art. 5. Distrugerea Spațiilor

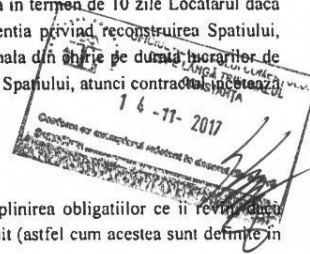
5.1. Distrugerea totală

5.1.1. În caz de distrugere totală a Spațiului/Clădirii, Locatarul are dreptul (dar nu obligația) de a rezilia unilateral Contractul, în condițiile art. 1.552 din Codul Civil, printr-o notificare adresată Locatarului/ Proprietarului, fără intervenția vreunei instanțe de judecată (*ipso jure*) și fără nicio altă formalitate, Contractul fiind considerat reziliat în momentul în care Locatarul/Proprietarul primește respectiva declarație de reziliere. Într-un asemenea caz, Partile urmează a primi despăgubirea convenită, conform polițelor de asigurare încheiate.

5.1.2. Prin distrugere totală, Partile au în vedere faptul că Locatarul nu va putea exercita dreptul său de folosință în privirea Spațiilor în totalitate.

5.2. Distrugerea parțială

5.2.1. În caz de distrugere parțială a Spațiilor, Locatarul/Proprietarul va notifica în termen de 10 zile Locatarul dacă intenționează sau nu să reconstruiască Spațiul. Dacă Proprietarul notifica intenția privind reconstruirea Spațiului, atunci Partile vor agreea un termen de finalizare, precum și reducerea proporțională din șir de zile de lucru a lucrărilor de reconstrucție. Dacă Proprietarul notifica faptul că nu intenționează reconstruirea Spațiului, atunci contractul încetează de drept și fără nicio formalitate de la acea dată.



Art. 6. Forta Majora. Cazul Fortuit

6.1. Niciuna dintre Partile din Contract nu va fi răspunzătoare pentru neîndeplinirea obligațiilor ce îi revin din cauza nerespectării obligației a fost cauzată de un caz de Forta Majora sau Caz Fortuit (astfel cum acestea sunt definite în cele ce urmează).

6.2. În sensul Contractului, forța majoră ("Forta Majora") și cazul fortuit ("Cazul Fortuit") se definesc potrivit Codului Civil în vigoare la data semnării prezentului Contract.

6.3. Partea care invocă Forta Majora sau Cazul Fortuit are obligația de a notifica cealaltă Parte cu privire la survenirea acestora în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la survenirea acestora și de a lua toate măsurile posibile pentru a limita



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'Lupae', 'Flutur', and several other illegible signatures.

consecintele acestora. Daca Partea care invoca Forta Majora sau Cazul Fortuit nu notifica celeilalte Parti existenta evenimentului care provoaca imposibilitatea de executare a obligatiilor in termenul prevazut mai sus, aceasta Parte va raspunde pentru prejudiciul cauzat celeilalte Parti. De asemenea, Partea afectata de Forta Majora sau Caz Fortuit are obligatia de a informa cealalta Parte cu privire la incetarea cazului de Forta Majora sau de Caz Fortuit, in termen de 10 (zece) zile lucratoare de la data incetarii acesteialacestui. Forta majora va fi constata prin certificat emis de autoritatea competenta.

Art. 7. Confidentialitate

7.1. Partile vor pastra confidentialitatea cu privire la dispozitiile Contractului, precum si cu privire la orice informatie de care Partile ar lua cunostinta in executarea Contractului (inclusiv cu privire la informatiile financiare), pe toata Durata Inchirierii, precum si pentru o perioada de 2 (doi) ani de la incetarea din orice motiv a Contractului.

7.2. Dezvaluirea oricarei informatii confidentiale de catre una dintre Parti este permisa numai cu acordul scris al celeilalte Parti, cu exceptia cazului in care dezvaluirea informatiilor este necesara in vederea indeplinirii obiectului Contractului sau in aplicarea unor dispozitii legale imperative si/sau decizii ale autoritatilor publice competente.

Art. 8. Notificari

8.1. Orice notificare sau document (inclusiv dar fara a se limita la notificari, adrese etc.) adresate de una dintre Parti celeilalte, in conformitate cu dispozitiile Contractului, va trebui sa fie realizata in scris si transmisa prin: (a) curier, (b) scrisoare recomandata cu confirmare de primire, (c) fax, sau e-mail urmat de scrisoare recomandata cu confirmare de primire, sau urmata de curier. Notificarea va fi considerata efectiv transmisa in momentul: (i) primirii scrisorii recomandate de catre destinatar potrivit confirmarii de primire sau (ii) refuzului destinatarului de a primi notificarea, refuz confirmat de curier sau (iii) in momentul in care curierul mentioneaza ca adresa s-a schimbat sau ca destinatarul nu poate fi gasit la adresa precizata mai jos, si nu s-a primit nici un raspuns de la cealalta Parte printr-un alt mijloc de comunicare; daca ulterior celor mentionate la (ii) si (iii) notificarea a fost transmisa prin fax, la transmiterea cu succes a acestuia, dupa cum se indica in raportul de transmitere anexat faxului. Facturile fiscale vor fi transmise de Locatar/Proprietar la adresa indicata de Locatar prin notificare oficiala.

Pentru Locatar/Proprietar	Pentru Locatar
Adresa: Str. Vasile Alecsandri nr. 12A	Adresa: Str.DACIA, Nr.22, Cemavoda
In atentia: CIRJALI SERIF	In atentia: Bobirnac Ionut Daniel
Fax:	Fax:



8.2. Notificarile vor fi trimise la urmatoarele adrese:

8.3. Orice modificare a datelor de mai sus trebuie comunicata imediat celeilalte Parti, sub sanctiunea inopozabilitatii.

Art. 9. Publicitate imobiliara

Locatarul are dreptul de a nota, pe costul propriu in Cartea(ile) Funciara(e) relevante, Contractul, precum si toate drepturile de folosinta si orice alte drepturi acordate Locatarului in legatura cu Spatiile, incepand cu luna iunie 2017. Proprietarul va acorda sprijinul necesar Locatarului pentru efectuarea inregistrarii in cartea Funciara.



Luca

Florian

[Handwritten signatures]

7

Art. 10. Legea aplicabila si solutionarea disputelor. Prevederi diverse

Contractul este guvernati si va fi interpretat in conformitate cu legea romana.

Orice disputa intre Parti in legatura cu incheierea, interpretarea, executia sau incetarea Contractului care nu poate fi solutionata pe cale amiabila va fi deferita instantei competente, dupa caz.

Partea care nu isi indeplineste, in termenul agreat sau, in situatia in care nu s-a mentionat un termen, intr-o perioada de timp rezonabila, a oricaror obligatii asumate in Contract, este de drept in intarziere fata de cealalta parte, prin simpla implinire a termenului, fara a mai fi necesara vreo formalitate suplimentara.

Fiecare Parte va fi raspunzatoare pentru incendiile provocate din culpa sa, ori ale prepusilor sai in conditiile legii.

Niciuna din parti nu va putea cesiona in tot sau in parte drepturile si obligatiile rezultate din acest Contract, iar Locatarul nu va putea subinchiria Spatiul, in tot sau parte, decat cu acordul prealabil scris al celeilalte Parti, sub sanctiunea nulitatii si platii de daune interese. Prin exceptie, Locatorul/Proprietarul va putea cesiona veniturile din Contract catre CEC Bank SA sau catre alt creditor fara acordul Locatarului.

Partile declara in mod expres ca reprezinta elemente esentiale ale Contractului, in lipsa carora nu ar fi incheiat Contractul, clauzele referitoare la: (i) identitatea Partilor; (ii) obiectul Contractului; (iii) Chiria si modalitatea de plata a acesteia; (iv) asigurarile furnizate de fiecare parte conform celor detaliate in prezentul; (v) respectarea Datei de Predare a Spatiilor catre locatar; (vi) furnizarea, autorizatiilor si executarea lucrarilor de reparatii de catre Parti; (vii) durata Contractului (viii) dreptul de preferinta si preemtiune ale Locatarului.

Contractul reflecta in mod deplin intreaga vointa a Partilor, contine intreaga intelegere dintre Parti cu privire la obiectul Contractului la data acestuia, inlocuieste orice intelegeri, inscrisuri, documente pre-contractuale sau negocieri care au avut loc, scrise sau orale, intre Parti in legatura cu aspectele tratate in Contract. Nu exista niciun fel de elemente secundare legate de Contract si intelegerea Partilor care sa nu fi fost reflectate in Contract.

Partile inteleg si accepta ca, in cazul survenirii unor schimbari exceptionale sau neprevazute ale imprejurarilor care au stat la baza incheierii Contractului, independente de vointa Partilor si indiferent de sursa acestora, vor adapta contractul in vederea restabilirii echilibrului intre obligatiile contractuale.

In considerarea celor indicate mai sus, Partile vor putea solicita instantei de judecata adaptarea Contractului ca urmare a aparitiei unor imprejurari exceptionale de natura celor indicate mai sus.

Clauzele nule sunt inlocuite de drept cu dispozitiile legale aplicabile.

Partile declara ca toate clauzele cuprinse in Contract au facut obiectul negocierii directe, fiind intelese ca atare. Contractul in forma si continutul in care se semneaza reprezentand rezultatul unei astfel de negocieri. Partile recunosc si accepta ca orice regula de interpretare potrivit careia prevederile contractuale se interpreteaza impotriva partii care le-a propus, nu va fi aplicabila in ce priveste acest Contract. In plus, fiecare Parte isi exprima acordul liber si serios de a incheia Contractul, cu intentia de a-si asuma toate drepturile si obligatiile prevazute in Contract si de a executa intocmai toate prevederile acestuia. Prin semnarea Contractului, fiecare Parte confirma faptul ca a inteles si accepta fiecare si toate prevederile sale, pe care le considera echitabile. In particular, si fara a afecta generalitatea celor de mai sus, Locatorul/Proprietarul declara ca a inteles si accepta in mod expres continutul Contractului, inclusiv

dar fara a se limita la clauzele privitoare la denuntarea sau rezilierea unilaterala a Contractului.



Signature

Signature

Signature

Art. 11. Anexe

Urmatoarele anexe fac parte integranta din Contract:

- (i) Anexa 1- fisa suprafetei inchiriate;
- (ii) Anexa 2-Procesul-Verbal de Predare-Primire;
- (iii) Anexa 3 - Grafic de Plati emis de C.E.C. SA;
- (iv) Anexa 4 - Documente predate

La incheierea Contractu lui au fost puse la dispozitia Locatarului urmatoarele documente:

- contract de vanzare-cumparare nr. 942/30.08.2002;
- contract de comodat nr 1/15.09.2016 si contract de comodat nr. 2/15.09.2016
- hotararea de deschidere a procedurii insolventei asupra Locatarului;
- copie carte identitate proprietari;
- procura in original pentru mandatar;
- plan de reorganizare confirmat (copie);
- extras de carte funciara asupra Spatiului/Ciadirii din data de 06.09.2016

Contractul a fost incheiat astazi, 01.10.2016, in 8 (opt) exemplare originale, 4 (patru) exemplare originale pentru Proprietar, 2 (doua) exemplare originale pentru Locatar, un exemplar original pentru Locator si un exemplar original pentru administratorul judiciar.

LOCATOR,

Prin: CIRJALI RUUSEN

Calitate: Administrator Special

Semnatura:



Cirjali Ruusen

PROPRIETARI,

Serif Cirjali

Serif Cirjali

Maurer Nighear si Maurer Dieter prin Mandatar Cirjali Serif

LOCATAR,

Prin: Rotaru Ionela Alina

Calitate: Administrator

Semnatura:



VIZAT ADMINISTRATOR JUDICIAR,
PRIMAVERA CONSULTING TEAM SPRL
Asociat coordonator Lidia Craioveanu

